

Tromsø kommune – innspill til arbeidet med gjennomføringsstrategier

Innspill fra Næringsforeningen i Tromsøregionen og Fagråd eiendom

Næringsforeningen i Tromsøregionen og fagråd eiendom viser til dialogmøte med Tromsø kommune om kommunens pågående arbeid med gjennomføringsstrategier. Fagrådet setter pris på at kommunen involverer næringen i dette arbeidet.

Dette er en viktig sak for eiendomsnæringen og for Tromsø som by. Gjennomføringsevne i plan- og utbyggingsaker har direkte betydning for boligbygging, byutvikling, næringsutvikling og kommunens evne til å møte fremtidig vekst.

Vi opplever at kommunen har tatt tak i en problemstilling næringen har vært opptatt av over lang tid. Det er positivt at Byplan, Eiendom og Byggesak nå arbeider mer samlet med hvordan kommunen kan bli mer forutsigbar, levere bedre plandokumenter og utbyggingsavtaler, redusere behovet for dispensasjoner og ta ned tiden i plan- og byggesaker.

Samtidig vil vi understreke at arbeidet må få en praktisk og konkret innretning. Det haster med tiltak hvis vi skal få i gang utvikling av Tromsø. Endringer som foreslås bør komme raskt.

Fagrådet registrerer at kommunen tar sikte på å komme med en leveranse/anbefaling over sommeren. Det er positivt, men flere av problemstillingene er modne nok til at kommunen nå bør identifisere konkrete piloter og avklare hvilke virkemidler som kan tas i bruk raskt.

Forutsigbarhet og gjennomføring

Forutsigbarhet er avgjørende for alle som skal utvikle eiendom og bygge boliger. Rekkefølgekrav, utbyggingsavtaler og krav til offentlig infrastruktur kan i mange prosjekter være avgjørende for om prosjektet lar seg gjennomføre.

Fagrådet mener derfor at kommunen må legge stor vekt på at rekkefølgekravene blir tydelige, forholdsmessige og godt begrunnet. Kravene må være knyttet til reelle behov, og det må være klart hvorfor de stilles, når de utløses, hvem som har ansvar for gjennomføring og hvordan de praktisk skal løses.

Presisering:

Bidrag til infrastruktur skal stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang, jf. pbl §17-4. Dette må drøftes og avklares tidlig i planprosessen, og ikke pålegges som vilkår sent i prosessen. Dette gir forutsigbarhet og gjennomførbare planer.

Kostnader, kapitalbinding og mva

Boligbyggingen er under press, kostnadene er høye, finansieringskravene er krevende og flere prosjekter blir liggende fordi regnestykkene ikke går opp. Kommunens praksis for rekkefølgekrav, utbyggingsavtaler, infrastruktur og mva-håndtering får stor betydning.

NFTR har tidligere løftet utfordringene knyttet til kommunens praksis for mva-refusjon, og vi registrerer positivt at kommunen har redusert sin andel fra 20 prosent til 5 prosent. Dette er et viktig skritt i riktig retning. Samtidig gjenstår hovedutfordringen: Dagens justeringsmodell gir tilbakeføring over tid, men binder fortsatt kapital og gir ofte effekten for sent i prosjektet.

For utbyggere kan forskjellen mellom å få mva-effekten tidlig i prosjektet og å få den over en lang periode være avgjørende. Dette påvirker egenkapital, finansiering, risiko og muligheten til å starte prosjekter.

Fagrådet mener derfor at reduksjonen fra 20 til 5 prosent er viktig, men at kommunen i tillegg må ha anleggsbidragsmodellen/Valdresmodellen som et reelt og operativt alternativ der dette er mer hensiktsmessig. Anleggsbidragsmodellen er ikke bare et teknisk avgiftsspørsmål, men et virkemiddel for gjennomføring.

Kommunens rolle og tidlig avklaring

Alternative gjennomføringsmodeller stiller krav til kommunen. Det krever kompetanse, kapasitet, klare avtaler og god kontroll. Samtidig må ikke dette bli en begrunnelse for å la være å ta modellene i bruk.

Kommunen trenger ikke nødvendigvis selv å utføre alle praktiske oppgaver i et prosjekt. I mange tilfeller kan utbygger eller prosjektorganisasjonen drive gjennomføringen, mens kommunen har en tydelig rolle som avtalepart, formell byggherre der det er nødvendig, kontrollør og mottaker av anlegg.

Det avgjørende er at ansvar, roller og rammer avklares tidlig. Kostnader og fordeling bør drøftes og avklares tidlig i planprosessen, jf. Valdresmodellen. Det gir forutsigbarhet og reduserer risiko for utbygger.

Ulike prosjekter krever ulike løsninger

Kommunen bør skille tydeligere mellom ulike prosjekttyper. Et enkelt boligprosjekt med én grunneier, en større områdeutvikling med mange grunneiere, et rent infrastrukturtiltak og et boligprosjekt med tilhørende offentlig infrastruktur har ulike utfordringer og krever ulike virkemidler.

Kommunens gjennomføringsstrategier bør derfor bygges opp som en praktisk verktøykasse. For ulike prosjekttyper bør det fremgå hvilke modeller som kan være aktuelle, hvilke fordeler og ulemper de har, og hvordan kommunen og utbyggerne bør samarbeide.

Kapittel 12A og områdemodeller

Kommunen bør bruke mulighetsrommet i plan- og bygningsloven kapittel 12A aktivt. I større utviklingsområder bør kommunen tidlig definere hvilke infrastrukturtiltak som er nødvendige, hvordan kostnadene skal fordeles, og hvordan bidrag kan hentes inn etter hvert som nye felt realiseres.

Områdemodeller kan være særlig relevante der flere felt, flere grunneiere og flere byggetrinn over tid skal bidra til samme infrastruktur. Dersom første utbygger må bære hele belastningen alene, risikerer man at ingen kommer i gang. Dersom kommunen klarer å etablere en forutsigbar modell for kostnadsdeling, kan det bidra til raskere realisering.

Offentlig infrastruktur og samordning

Mange av utfordringene i Tromsø handler om offentlig infrastruktur som flere aktører har nytte av, men som én enkelt utbygger ofte ikke kan bære alene. Dette gjelder blant annet vei, fortau, gang- og sykkelløsninger, vann og avløp og annen nødvendig tilrettelegging.

Kommunen bør ta en mer strategisk rolle i slike saker. Der et tiltak vil utløse eller legge til rette for utvikling i et større område, bør kommunen vurdere forskuttering, samordning eller modeller for kostnadsdeling over tid.

Refusjon og saksbehandling

Refusjon kan være et relevant virkemiddel i enkelte saker, men dette fungerer bare dersom sakene behandles raskt og forutsigbart. Når refusjonssaker trekker ut, skaper det likviditetsutfordringer, usikkerhet og i verste fall stopp i videre prosjektutvikling.

Intern samordning og erfaring fra andre kommuner

Fagrådet støtter kommunens mål om bedre samordning mellom Byplan, Eiendom og Byggesak. For næringen er det viktig at kommunen fremstår mer samlet, at krav avklares tidligere, og at utbygger i større grad møter én koordinert kommunal vurdering.

Fagrådet mener også at Tromsø kommune bør hente erfaringer fra andre kommuner som allerede har tatt i bruk relevante modeller. Flere av virkemidlene som diskuteres, er ikke nye i norsk sammenheng. Tromsø bør bruke eksisterende erfaringer aktivt, slik at kommunen ikke må starte fra null.

Fagrådets hovedanbefalinger

Fagrådet anbefaler at Tromsø kommune:

1. Gjør gjennomføringsstrategiene til en praktisk verktøykasse med modeller for ulike prosjektyper.
2. Tar i bruk anleggsbidragsmodellen/Valdresmodellen der den er egnet, slik at mva-belastning og kapitalbinding kan reduseres.
3. Bruker mulighetsrommet i plan- og bygningsloven kapittel 12A aktivt, særlig i større områdeutviklinger.
4. Sørger for tydeligere, mer forholdsmessige og bedre begrunnede rekkefølgekrav, med henvisning til pbl §17-4.
5. Etablerer konkrete pilotprosjekter, slik at nye modeller kan testes i praksis.
6. Vurderer en mer strategisk kommunal rolle i offentlig infrastruktur, særlig der flere utbyggere og større områder berøres.
7. Styrker intern samordning mellom Byplan, Eiendom og Byggesak.
8. Sikrer raskere behandling av refusjonssaker og utbyggingsavtaler.
9. Henter erfaringer fra andre kommuner og tidligere innspill, og bruker modeller som allerede har vist seg å fungere.

Avslutning

Tromsø kommune har med arbeidet med gjennomføringsstrategier en viktig mulighet til å styrke gjennomføringsevnen i byutviklingen. For fagrådet er hovedbudskapet at arbeidet må bli konkret, praktisk og handlingsrettet.

Tromsø trenger flere boliger, mer forutsigbare prosesser og bedre samspill mellom kommune og utbyggere. Da må kommunen bruke handlingsrommet som finnes, teste relevante modeller og sørge for at planer, avtaler og krav faktisk bidrar til gjennomføring.

Fagrådet ønsker å bidra konstruktivt i det videre arbeidet, og stiller gjerne opp i videre dialog med kommunen om konkrete modeller, pilotprosjekter og prioriterte forbedringer.

Med vennlig hilsen

Næringsforeningen i Tromsøregionen og Fagråd eiendom



Næringsforeningen
i Tromsøregionen

Med vennlig hilsen

Sigrid Mogård-Jansen

Sigrid Mogård-Jansen

Direktør

Næringsforeningen i Tromsøregionen

Fredrik Olsen

Fredrik Olsen

Næringspolitisk rådgiver

Næringsforeningen i Tromsøregionen